CONVENTION NATIONALE.

RAPPORT

ET

PROJET DE DÉCRET,

Sur la vente en détail des Châteaux, Parcs, Enclos, Palais épiſcopaux, & autres grandes propriétés nationales, ſituées dans les Campagnes & dans les Villes,

PRÉSENTÉS

AU NOM DU COMITÉ D'ALIÉNATION,

PAR CH. DELACROIX;

IMPRIMÉS PAR ORDRE DE LA CONVENTION NATIONALE.

TROIS années d'expérience ont prouvé l'avantage immenſe qu'auroit pu procurer aux finances, la vente en détail de certaines propriétés nationales, trop au-deſſus par leur valeur réelle de la fortune & des moyens du grand nombre des Citoyens ; telles étoient & ſont encore les grandes abbayes, les châteaux ci-devant royaux, les palais épiſcopaux, &c. : beaucoup de ces vaſtes édifices ſont reſtés invendus ; d'autres l'ont été

au-deſſous de leur juſte prix ; quelques-uns, portés à un taux avantageux, mais ſupérieur aux reſſources des acquéreurs, rentrent dans la maſſe des biens nationaux, pour être revendus à la folle enchère, (1) d'où réſulte, ou la ruine de l'acquéreur, ou une perte pour le tréſor public. La Nation eût évité ces pertes ; elle eût même profité des bénéfices conſidérables que ſe ſont procurés quelques acquéreurs plus induſtrieux ou plus favoriſés par les circonſtances, ſi l'on s'étoit déterminé à faire quelques modiques dépenſes préliminaires, & à s'écarter en quelques points des règles d'adminiſtration ſimples, mais ſouvent trop ſévères, que la crainte des abus a fait adopter.

Quelque ſolides que ſoient les motifs qui ont déterminé ſur ce point les aſſemblées conſtituante & légiſlative, ils doivent céder à la néceſſité ; & s'il eſt vrai, comme perſonne n'en peut douter, qu'en reſtant ſtrictement attaché aux loix précédemment rendues, beaucoup de grandes propriétés ne ſeroient point vendues, ou le ſeroient à vil prix ; il faut néceſſairement les modifier & ſe rapprocher de l'adminiſtration économique du père de famille, qui ne craint pas de haſarder quelques avances, de faire quelques ſacrifices, quand l'opération, qui les néceſſite, doit les lui rendre avec uſure.

La Loi du 17 mai 1790, (2) autoriſe les diſtricts à ouvrir les enchères ſur l'enſemble & ſur les parties

---

(1) La maison & le clos des Chartreux de Paris viennent d'être revendus avec une perte énorme pour l'acquéreur ou pour la Nation. La première vente eût pu être plus avantageuse pour le trésor public, en laissant à l'acquéreur un bénéfice raisonnable, si l'on eût adopté un plan de division bien combiné.

(2) Tit. 3, art. 6.

d'un même bien ; celle du 25 juillet (1) leur recommande de divifer les objets autant que leur nature le permettra, afin de faciliter les petites foumiffions & l'accroiffement du nombre des acquéreurs. L'inftruction de l'Affemblée Nationale du 3 juillet 1791, indique aux adminiftrations, comme bafe principale, des procédés qu'elles ont à fuivre, le plus grand intérêt de la Nation. Ces difpofitions ont fuffi pour déterminer quelques adminiftrations animées d'un zèle plus actif à opérer les divifions qu'elles indiquoient ; mais comme elles contenoient moins un devoir à remplir, qu'une fimple invitation, le grand nombre des adminiftrations l'a négligée ; elles devoient même regarder, comme entièrement impoffible, de s'y conformer dans une multitude de circonftances. En effet, les divifions raifonnées qu'il eût été utile d'admettre pour l'efpèce de propriétés dont il s'agit, exigeoient des mefurages, des plans qui ne pouvoient être faits que par des gens de l'art, qui, par conféquent, entraînoient des dépenfes. Elles néceffitoient le facrifice de quelques portions du terrein pour ouvrir des chemins, des rues nouvelles, fouvent même l'acquifition de quelques propriétés particulières qui, environnant les propriétés nationales, mafquant les grands édifices ou enclos fitués dans les villes, ne permettoient pas de les divifer, de manière à en porter la vente au taux le plus avantageux. La loi fe tait fur ces différens points, & l'adminiftration livrée à l'incertitude d'une invitation vague, refte dans l'inaction ; ou fi elle vend en maffe les grandes propriétés, elle les livre à l'avidité de l'homme riche, prefque toujours affuré d'écarter la concurrence, & par conféquent

(1) Art. 6.

d'obtenir, à un prix inférieur, l'objet qu'il se propose d'acquérir.

Puisque l'intérêt pécuniaire de la république, puisque son intérêt politique & moral s'accordent pour solliciter la division des grands édifices nationaux qui sont à vendre, il est indispensable d'adopter de nouvelles règles qui, en prévenant tous les abus, puissent porter le prix de ces immeubles au taux le plus avantageux. Pour y parvenir, votre comité a pensé qu'il étoit convenable, 1°. d'ouvrir les enchères sur ces immeubles en masse, sans assujétir l'acquéreur à aucun plan de division, & en se bornant à désigner les changemens ou réserves que l'intérêt public pourroit exiger; le motif de cette disposition est qu'il peut arriver que des manufacturiers, des commerçans auroient intérêt de conserver ces édifices, ces enclos, sans les diviser, & que leurs spéculations rendroient ces ventes plus profitables aux finances de la république: 2°. d'ouvrir dans la même séance les enchères sur l'ensemble du domaine, à la charge, par l'adjudicataire d'exécuter le plan de division arrêté, & de faire à ses frais tous les travaux qu'il exige: 3°. de les ouvrir ensuite sur chacun des lots désignés dans le plan de division, en ne mettant à la charge de l'adjudicataire que les travaux qu'il peut aisément exécuter sur son terrein; & laissant à la nation le surplus des travaux, & les acquisitions de bâtimens ou terreins que l'exécution du plan pourroit exiger. Par ce moyen, l'administration qui procédera à la vente, sera en état de préférer le mode d'enchère qui présentera le résultat le plus avantageux.

Le principal obstacle qui s'est opposé jusqu'à présent à ce mode de vente des grands édifices, parcs & enclos appartenans à la nation, se trouve dans les acquisitions de terreins & dans les dépenses préliminaires qu'il exige. En effet l'expérience n'a que trop

prouvé que les travaux exécutés aux frais de l'état ſont toujours plus chers & plus imparfaits. On a même pu craindre l'effet de la corruption, de la faveur, de l'intérêt perſonnel, de cet attachement de préférence, ſi naturel ſous l'ancien régime, & dont les républicains même auront toujours quelque peine à ſe défendre, pour la commune, le diſtrict, le département que l'on habite; mais l'intervention du corps légiſlatif, exigée par le projet de décret, fait diſparoître cette crainte : elle doit ſur-tout céder à la loi impérieuſe de la néceſſité, puiſqu'il eſt vrai de dire que la majeure partie des grandes propriétés nationales dont nous nous occupons aujourd'hui, reſteroient invendues ou le ſeroient à vil prix (1), ſi l'on perſiſ-

---

(1) Nous nous bornerons à citer deux exemples de ce que nous avançons.

On connoît généralement la difficulté des abords du beau village de Passy du côté de Paris. La maison et le terrein des Minimes, sont situés sur le haut et le penchant de la montagne. Tant que la disposition du local subsistera, on ne pourra jamais tirer un très-grand bénéfice de cet immeuble; mais le prix peut en être porté au quadruple, en ouvrant une route qui conduise par une pente insensible, depuis le quai de Chaillot jusqu'au haut de Passy, en traversant les jardins des ci-devant religieuses de la Visitation, et ceux des ci-devant Minimes. Les terreins situés à droite et à gauche de cette route, seront inappréciables. Il en résultera encore les plus grands avantages pour le public qui trouvera, dans ce changement, la facilité de l'abord de l'une des campagnes les plus fréquentées et les plus agréables des environs de Paris.

Nous citerons encore le terrein des ci-devant Jacobins de la rue Ssint-Honoré. Ce terrein s'étend entre cette rue et celle Neuve-des-Petits-Champs, toutes deux très-fréquentées et commerçantes. Il est évident qu'en ouvrant une communication directe de l'une à l'autre, tous les terreins qui borderont cette nouvelle rue de traverses seront inappréciables; mais il se trouve un obstacle à ce plan. La maison du notaire

toit à vouloir les vendre en maſſe, & ſans faire les dépenſes préliminaires que peut exiger leur vente par portions.

Il ſeroit ſuperflu d'entrer dans de nouvelles explications ſur les différentes diſpoſitions du projet de décret que votre comité vous propoſe. Il penſe qu'il n en eſt pas qui ne porte ſon motif avec elle. Il ſe réſume en invitant la convention à conſidérer les avantages immenſes qui réſulteront de cette vaſte ſpéculation devenue vraiment nationale, & étendue aux maiſons, parcs & enclos des émigrés, de l'ordre de Malte, de la Liſte civile, & autres propriétés foncières que la république veut aliéner. On ne craindra pas de dire qu'en fixant ſes regards ſur Paris, ces édifices & terreins à vendre comprennent plus du tiers de la ſuperficie de cette grande ville, diſtraction faite des quais, rues & places publiques; que la diviſion de ces édifices ou terreins, d'après le mode propoſé, augmentera de plus d'un quart le prix de leur vente; enfin, qu'il doit en réſulter des avantages inappré-

Rouen, située sur la rue Neuve-des-Petits-Champs et le Cul-de-Sac de la Corderie, empêche l'issue directe de la nouvelle rue qui, tombant seulement dans ce Cul-de-Sac, ne communiqueroit que par un détour avec celle des Petits-Champs. Cette circonstance a été reconnue plus importante qu'elle ne sembleroit d'abord, et elle diminue de beaucoup le prix des terreins. Le département, lors de la vente des Jacobins, avoit arrêté un plan très-incomplet de division, dans lequel il faisoit entrer l'acquisition et la démolition de la maison du notaire Rouen. L'acquéreur y comptoit, et a porté, en conséquence, l'emplacement à un prix très-considérable; mais aujourd'hui le Notaire refuse de lui abandonner sa maison, et l'acquéreur n'a aucun moyen de l'y forcer. Aussi, de son côté, il refuse de remplir ses engagemens envers la Nation; il n'a pas payé son premier à-compte, fondé sur l'inexécution de l'arrêté du Département relatif à la maison du notaire Rouen.

ciables pour l'embelliſſement de cette grande ville. Elle a tout ſacrifié pour la révolution ; la reconnoiſſance vous impoſe le devoir de l'en dédommager, & de ne rien négliger pour que les étrangers, attirés par les agrémens & les commodités qu'ils y trouvent, par la sûreté, la liberté dont ils y jouiront ſous l'empire de la loi, continuent à s'y réunir, & à ſe rendre ſes tributaires.

PROJET DE DÉCRET.

ARTICLE PREMIER.

Les châteaux ci-devant royaux qui ne feront pas réſervés pour cauſe d'utilité publique, les palais épiſcopaux, les bâtimens, cours & jardins des abbayes, monaſtères ou congrégations ſupprimées, les grands emplacemens nationaux ſitués dans les villes, & tous autres biens nationaux d'une grande étendue, dont la vente en maſſe feroit reconnue moins avantageuſe, pourront être diviſés & vendus par lots ſéparés.

II.

Les directoires de diſtricts, & à Paris le directoire du département, feront lever par des experts dans le délai de deux mois, à compter du jour de la publication du préſent décret, les plans viſuels de tous ceux des ſuſdits biens qui ſont ſitués dans leurs arrondiſſemens reſpectifs ; & ils y feront tracer les diviſions dont ils feront jugés ſuſceptibles relativement à leur nature, aux localités, à l'utilité publique, & ſur-tout au plus grand avantage de la vente. Elles feront en même-temps dreſſer par les experts des procès-verbaux d'eſ-

timation, tant desdits biens en maſſe, que de chacun des lots réſultans de la diviſion.

I I I.

Si l'exécution du projet de diviſion doit donner lieu à des démolitions, déblais & autres changemens quelconques, les experts auront ſoin d'en donner les détails & l'évaluation dans leurs procès-verbaux.

I V.

Les directoires de diſtricts fourniront leurs obſervations ſur ces plans & procès-verbaux, & les adreſſeront aux départemens, qui les examineront, propoſeront les changemens qu'ils jugeront convenables, & enverront le tout à l'adminiſtrateur des biens nationaux, qui demeure chargé d'arrêter définitivement les projets de diviſion, hors les cas prévus ci-après dans les articles V & XIII, & d'en ſuivre l'exécution.

V.

Dans le cas où ledit adminiſtrateur jugeroit les plans & projets de diviſion ſuſceptibles de changemens conſidérables pour l'amélioration du produit des biens diviſés, il les indiquera aux départemens, ceux-ci aux diſtricts; & après avoir recueilli les nouvelles obſervations des corps adminiſtratifs, il fera paſſer toutes les pièces à la Convention nationale, qui ſtatnera ſur l'adoption de l'un ou de l'autre projet de diviſion.

V I.

Toutes les ventes des biens nationaux ſuſceptibles de diviſion, ſeront faites d'après les trois modes

ſuivans : les enchères ſeront ouvertes dans la même ſéance & ſucceſſivement; 1°. ſur l'enſemble du bien dans l'état où il ſe trouve ſans aſſujétir l'adjudicataire à aucun plan de diviſion, & en déſignant ſeulement les changemens ou réſerves que l'intérêt public pourroit exiger; 2°. ſur l'enſemble du bien, mais à la charge par l'adjudicataire d'exécuter le plan de diviſion qui auroit été arrêté, & de faire en conſéquence à ſes frais, les démolitions, déblais, conſtructions & autres travaux de tous genres qui devroient en réſulter; 3°. ſur chacun des lots déſignés par le même plan de diviſion, en ne mettant à la charge des adjudicataires partiaires, que la partie des travaux que chacun pourroit facilement exécuter ſur ſon terrein, & en laiſſant au compte de la nation le ſurplus deſdits travaux, ainſi que le tout ſera exactement déſigné par les clauſes de l'adjudication.

VII.

Celui de ces trois modes d'adjudication qui aura produit le prix le plus avantageux, ſera adopté définitivement, & le bien adjugé en conſéquence; mais dans la comparaiſon du réſultat des enchères ſur la maſſe avec celles ſur les parties, on déduira du montant de ces dernières, le prix des travaux qui devront être exécutés aux frais de la Nation, ainſi qu'il aura été fixé, ſoit par les devis eſtimatifs des experts, ſoit par les ſoumiſſions d'entrepreneurs qui auront été reçues à l'avance.

VIII.

Dans le cas où immédiatement après que les enchères auront été reçues ſucceſſivement, d'après les trois modes ci deſſus, des particuliers ſe préſente-

roient pour enchérir de nouveau ſur le prix reconnu le plus avantageux, ils y ſeront admis, & toutes nouvelles enchères ſeront reçues, ſoit ſur la maſſe, ſoit ſur les parties, & les dernières offres détermineront toujours le mode d'après lequel l'adjudication ſera définitivement arrêtée.

I X.

Dans le cas où, lors de la réception des enchères ſur les parties, il ne ſe préſenteroit pas d'enchériſſeurs ſur un ou pluſieurs lots, on ajoutera le montant de l'eſtimation de ces lots non-enchéris au prix offert pour les autres lots, & la ſomme qui en réſultera ſera conſidérée comme le montant de la vente partielle qui devra entrer dans la comparaiſon du produit de chacun des trois modes d'adjudication preſcrits par l'article 7.

X.

Lorſque le mode de vente par parties aura obtenu la préférence, chaque lot ſera cenſé aliéné par adjudication particulière, & les adjudicataires partiaires ne ſeront point ſolidaires pour le paiement de la totalité ou de partie des lots, dérogeant, en ce cas, aux diſpoſitions contenues dans le § 2 de l'Inſtruction du 3 juillet 1791.

X I.

Lorſque l'adminiſtrateur des biens nationaux aura autoriſé, ou la Convention Nationale décrété l'exécution du projet de diviſion d'un bien national, comme il eſt dit dans les articles 4 & 5, le directoire annoncera par trois affiches appoſées de quinzaine en quinzaine, les premières & ſecondes ſéances d'en-

chères pour la vente de ce bien, lefquelles auront lieu refpectivement, fuivant les trois modes déterminés par l'article 6 du préfent Décret, & une dernière féance pour l'adjudication définitive d'après les mêmes modes. Le même Directoire aura foin de défigner dans ces affiches, chacun des lots, avec des détails fuffifans, pour qu'ils foient facilement reconnus, & d'y ajouter le prix de l'eftimation de chacun d'eux. Les plans vifuels, projets de divifion, procès-verbaux d'eftimation, devis eftimatifs, & autres pièces relatives à la vente du même bien, feront dépofés au fecrétariat du Diftrict, & les Citoyens invités par les affiches à en prendre communication.

XII.

Les travaux de tous genres à faire par les acquéreurs feront mis au nombre des claufes de l'adjudication, & le délai, pour leur exécution, fera fixé, à peine, en cas d'inexécution, d'y être procédé par folles enchères.

XIII.

Les travaux qui, par l'effet de la vente du bien par lots féparés, devront être exécutés aux frais de la Nation, feront fur-le-champ adjugés au rabais par le Directoire, après avoir rempli néanmoins toutes les formalités ordinaires en pareil cas.

XIV.

Les frais auxquels donneront lieu, tant les plans & procès-verbaux de divifion & eftimation, que les travaux exécutés fur les biens nationaux, feront au compte de la Nation, payés par la tréforerie natio-

nale, après que les formalités prefcrites par la feconde fection du tit. 2 de la loi du 16 octobre 1791, auront été remplies.

X V.

Dans le cas où, pour faciliter la divifion d'un bien national, & pour donner une valeur beaucoup plus confidérable à fes parties, il feroit jugé néceffaire de faire, au nom de la Nation, l'acquifition de maifons, jardins, ou autres terreins appartenans à des particuliers, cette acquifition ne pourra avoir lieu qu'en vertu d'un Décret de la Convention Nationale, &, à cet effet, l'adminiftrateur des biens nationaux lui enverra toutes les pièces propres à conftater les avantages du projet de divifion, dont l'exécution devra donner lieu à l'acquifition propofée.

X V I.

Lorfque la convention aura décrété l'acquifition, au nom de la nation, defdites maifons, jardins ou autres terreins, l'évaluation en fera faite par deux experts nommés, l'un par le propriétaire & l'autre par le directoire du diftrict, en prenant pour bafe le capital à cinq pour cent des loyers ou fermages connus ou préfumés, & il fera ajouté au prix ainfi réglé un quart en fus par forme d'indemnité accordée aux propriétaires.

X V I I.

Le paiement des fommes fixées pour lefdites adjudications & approuvées par la convention nationale, fera mis au nombre des claufes de l'adjudication qui pourra avoir lieu par le réfultat des enchères, d'après le fecond mode établi par l'article VI; & l'ad-

judicataire ſera tenu de l'effectuer, avant de pouvoir diſpoſer deſdits bâtimens & terreins: ſi l'adjudication a lieu d'après le troiſième mode établi audit article VI, le prix deſdites acquiſitions ſera payé par la tréſorerie nationale.

XVIII.

Il ſera ſurſis à la location par baux des bâtimens, jardins ou autres terreins dépendans des biens nationaux déſignés dans le premier article qui ſe ont reconnus ſuſceptibles d'être vendus diviſément. Les prépoſés de la régie pourront ſeulement les louer en tout ou en partie, avec la condition expreſſe que les locataires feront tenus d'en ſortir & de les remettre au même état deux mois après leur vente, à la réquiſition qui leur en ſera faite par le diſtrict.

XIX.

Ceux des mêmes biens nationaux qui auront été vendus en maſſe antérieurement au préſent décret, & qui, par défaut de paiement de la part des acquéreurs, feront dans le cas de ſubir la folle enchère, ſeront revendus de la même manière, que ceux du même genre non encore vendus, & les diſpoſitions du préſent décret leur ſeront applicables.

Les demandes qui ont été ou ſeront formées par les municipalités, pour l'abandon des bâtimens ou terreins nationaux, ſur le fondement qu'ils ſont néceſſaires à l'élargiſſement des rues, à l'agrandiſſement des places, ou à l'embelliſſement des villes, ſeront adreſſées au miniſtre de l'intérieur, qui, après avoir fait conſtater leur légitimité par les corps adminiſtratifs, & les avoir communiquées à l'adminiſtrateur des biens nationaux, les remettra à la convention nationale,

avec toutes les pièces juſtificatives. Il ne pourra être fait aucun abandon de ce genre qu'en vertu de décrets particuliers.

X X I.

Toutes les fois que les demandes dont il s'agit, n'auront pour objet qu'un ſimple alignement dont l'exécution intéreſſera eſſentiellement la sûreté publique, l'abandon qui pourra en réſulter de quelques portions de terreins appartenans à la république, ne ſera pas mis à la charge des villes.

X X I I.

Si au contraire, l'objet de l'abandon réclamé eſt l'élargiſſement des rues ou des places, la commodité des citoyens, ou l'embelliſſement de quelques quartiers des villes, ſans qu'il ſoit prouvé que l'état actuel des choſes puiſſe nuire eſſentiellement à la tranquillité & à la ſûreté publiques, les terreins laiſſés à la diſpoſition des communes ſeront payés par elles, & à cet effet l'eſtimation en ſera faite par deux experts nommés l'un par la municipalité & l'autre par le diſtrict, & à Paris par le département. Le prix fixé par leſdits experts ſera ſoumis par le diſtrict à l'approbation du département, & par le département à celle de l'adminiſtrateur des biens nationaux, pour être enſuite définitivement arrêté par le décret qui autoriſera la conceſſion des terreins réclamés.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.